

ПАМЯТКА

Сдаю имущество в аренду. Надо ли регистрироваться как ИП?

Возьмем такую ситуацию: у гражданина имеется в собственности нежилое имущество (например, помещение на первом этаже жилого дома, переведенное в нежилой фонд), и он сдает его в аренду (что законом не запрещается). Должен ли гражданин обязательно регистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя?

Налоговое законодательство не обязывает гражданина, который сдает свое имущество в аренду или продает его, регистрироваться в качестве ИП. Потому что доход, полученный гражданином, все равно, как предполагается, будет облагаться налогом на доходы физических лиц (он назван в статье 208 НК РФ в качестве самостоятельного вида налогооблагаемых доходов).

Личное имущество гражданина, движимое или недвижимое имущество, — это самостоятельная ценность, суть которой не меняется в зависимости от статуса собственника. Закон обязывает гражданина регистрироваться в качестве предпринимателя не просто при заключении сделки, но при осуществлении предпринимательской деятельности.

По мнению налоговиков (см. письмо УФНС по г. Москве от 30.03.07 № 28-10/28916), о том, что гражданин осуществляет именно предпринимательскую деятельность, свидетельствуют следующие факты:

- изготовление или приобретение имущества с целью последующего извлечения прибыли от его использования или реализации;
- учет хозяйственных операций, связанных с осуществлением сделок;
- взаимосвязанность всех совершенных гражданином в определенный период времени сделок;
- устойчивые связи с продавцами, покупателями, прочими контрагентами.

О том, что имущество приобретается для последующего извлечения прибыли, может свидетельствовать, например, целенаправленное приобретение нежилых помещений физическим лицом. О наличии учета хозяйственных операций могут свидетельствовать, пожалуй, лишь документы, равно как и о наличии устойчивых связей с «контрагентами».

Еще один тезис. Экономическая деятельность имеет место тогда, когда ресурсы (оборудование, рабочая сила, технологии, сырье, материалы, энергия, информационные ресурсы) объединяются в производственный процесс, имеющий целью производство продукции (оказание услуг) (Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1), утв. постановлением Госстандарта России от 06.11.01 № 454-ст).

Таким образом, если сдача в аренду, либо купля-продажа осуществляются при наличии признаков экономической и предпринимательской деятельности, то гражданин обязан зарегистрироваться в качестве предпринимателя без образования юридического лица и

уплачивать налог с соответствующих доходов в качестве индивидуального предпринимателя.

Если же в деятельности гражданина не находится признаков экономической и предпринимательской деятельности, то регистрироваться не обязательно. Обязательно лишь уплачивать НДФЛ с полученных доходов.

Этот подход вполне применим не только в части сдачи в аренду помещений, но и в отношении других договоров (оказания услуг, подряда и т. д.)

Верховный Суд РФ в постановлении Пленума от 24.10.06 № 18 также разъяснил, что отдельные случаи продажи товаров, выполнения работ, оказания услуг лицом, не зарегистрированным в качестве индивидуального предпринимателя, не образуют состав данного административного правонарушения при условии, если количество товара, его ассортимент, объемы выполненных работ, оказанных услуг и другие обстоятельства не свидетельствуют о том, что данная деятельность была направлена на систематическое получение прибыли.

Доказательствами, подтверждающими факт занятия указанными лицами деятельностью, направленной на систематическое получение прибыли, в частности, могут являться:

- показания лиц, оплативших товары (работы, услуги);
- расписки в получении гражданином денежных средств;
- выписки из его банковских счетов;
- акты передачи товаров (выполнения работ, оказания услуг), если из указанных документов следует, что денежные средства поступили за реализацию указанных товаров (выполнение работ, оказание услуг);
- размещение рекламных объявлений;
- выставление образцов товаров в местах продажи, закупка товаров и материалов;
- заключение договоров аренды помещений.

Причем тот факт, что прибыль не получена, никакого значения не имеет, потому что извлечение прибыли – это цель предпринимательской деятельности, но не ее обязательный результат.

Рискну предположить, что если у гражданина имеется в собственности квартира, которую он сдает на длительный срок одному и тому же гражданину (семье), то регистрироваться в качестве ИП собственнику квартиры ни к чему (при условии, что он платит налоги). Если же та же квартира сдается по часам или по суткам разным лицам, причем собственник дает рекламу в прессе или интернете, или даже просто стоит с «рекламным баннером» у вокзала, дает расписки в получении денег, то есть все основания полагать, что он осуществляет предпринимательскую деятельность. В таком случае, с формально точки зрения, регистрироваться в качестве ИП надо.